

**UCHWAŁA NR XVI/128/25**  
**RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego  
działki o nr ew. 111/1 i 110 położone w miejscowości Powązki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.<sup>[1]</sup>), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.<sup>[2]</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr LXXI/647/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki o nr ew. 111/1 i 110 położone w miejscowości Powązki stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki o nr ew. 111/1 i 110 położone w miejscowości Powązki zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Powązki położony w gminie Mszczonów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 470120W (ul. Dębowa) o łącznej powierzchni – 3,06 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają granice działki nr ew. 111/1 i 110 w miejscowości Powązki gm. Mszczonów.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - e) wymiarowanie w metrach,
  - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 110kV,
- 2) klasa przeznaczenia terenu określona symbolem literowym i numerem;
- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;

- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w planach zagospodarowania województwa ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew.111/1 i 110 w miejscowości Powązki;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV (po 17,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla terenu oznaczonego symbolem literowym.

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu.**

§ 7. W planie została wyznaczona liniami rozgraniczającymi klasa przeznaczenia terenu:

|             |                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>MN-U</b> | <b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,</b>           |
| <b>L</b>    | <b>Tereny lasów,</b>                                                    |
| <b>KDD</b>  | <b>Tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych,</b> |
| <b>KR</b>   | <b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b>                           |

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

**§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach MN-U, L, KDD, KR wyznacza rysunek planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

**§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.**

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, terenów lasów oraz terenu użytku leśnego zlokalizowanego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy min.: schodów, balkonów, tarasów, słupów, wykuszy, okapów na maksymalną odległość 1,50m.

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.
2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.
3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

**Rozdział 3.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 11. 1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

**§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 2) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne

należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 14. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona w Dziale II.

### **§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 16. 1.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniowo- usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

**§ 17. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu w Dziale II.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 18. 1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 1L, 2L ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 470120W (ul. Dębowa) zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i oznaczone jest symbolami 1KDD i 2KDD;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 8,0m.

**2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną nr 470120W (ul. Dębowa) i węzeł w miejscowości Adamowice z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław.

#### **3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, na lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku usług:
  - a) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla biur – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biura,
  - c) dla usług innych – 2 miejsce na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
- 5) miejsca parkingowe należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 20. Ustalenia ogólne:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie planu (ul. Dębowa) sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 90\text{mm}$  lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ ;

- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

## **§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy odprowadzanie ścieków do: szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

## **§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24. Zasady obsługi telekomunikacyjnej** ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowane sieci telekomunikacyjne;

## **§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej.
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 3) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 4) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20\text{mm}$ ;
- 5) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

## **§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 27. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

## **Rozdział 9.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 28.** Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## **Rozdział 10.**

### **Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

**§ 29.** Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1. dla terenu o symbolu MN-U opłatę w wysokości 20%,
2. dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

#### **Rozdział 1.**

#### **Klasy przeznaczenia terenów.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

### **§ 30.**

|                                              |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |                                                                                  | <b>1MN-U</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Powierzchnia</b>                          |                                                                                  | 2,6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1)</b>                                    | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>                                                | <b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2)</b>                                    | <b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>                                          | UW- Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,<br>UL- Tereny usług rzemieślniczych,<br>UR- Tereny usług kultu religijnego,<br>UB- Tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                            | a)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 110kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,<br>b)obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,<br>c)w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu; |
| <b>2)</b>                                    | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| a)                                           | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | -12,0m od linii rozgraniczających teren lasu oznaczonego symbolem 1ZL,<br>-od 12,0m do 30,5m od linii rozgraniczających teren lasu oznaczonego symbolem 2ZL,<br>-12,0m od terenu użytku leśnego (dz. nr ew. 155) poza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|           |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                    | granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 1KR,<br>- 4,0m od północno- wschodniej granicy planu (od strony działki nr ew. 111/2),<br>- 4,0m od północno- wschodniej granicy planu (od strony działki nr ew. 111/2) dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy; |
| b)        | parametry zabudowy działki budowlanej                              | -udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,<br>-udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy- 1.6,<br>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.2,<br>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;                                |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy                                       | - max. 12,0 m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży do 6,0m,<br>- max wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m.                                                                                                                                                                                                                                 |
| d)        | geometria dachów                                                   | -dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,<br>-dopuszcza się dachy płaskie.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a)        | minimalne powierzchnie działek                                     | - 1200,0 m <sup>2</sup><br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;                                                                                                                                                                                                                             |
| b)        | minimalna szerokość frontu działki                                 | - 20,0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| c)        | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | - 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4)</b> | <b>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>            | - minimum 1200,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a)        | obsługa komunikacyjna terenu                                       | Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| b)        | parkingi                                                           | -zgodnie z § 19 ust 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### § 31.

|                                              |                                       |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |                                       | <b>1L, 2L</b>                                                                                                            |
| <b>Powierzchnia</b>                          |                                       | <b>0,29ha</b>                                                                                                            |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                          |
| <b>1)</b>                                    | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>     | <b>Tereny lasów</b><br><br>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                          |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | a) ustala się zakaz zabudowy,<br>b) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.            |

### § 32.

|                                              |                             |                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |                             | <b>1KDD, 2KDD</b> |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b> |                   |

|           |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>                  | <b>Tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych,</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1)</b> | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>              | a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2)</b> | <b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b> | 1KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu 1,5m, zgodnie z rysunkiem planu, (całkowita planowana szerokość drogi 12,0m),<br>2KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu zmienna od 1,0m do 1,5m, zgodnie z rysunkiem planu, (całkowita planowana szerokość drogi 12,0m), |

### § 33.

|                                              |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |                                                    | <b>1KR</b>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                              | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>                  | <b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b>                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>              | a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;                                                    |
| <b>2)</b>                                    | <b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b> | 1KR- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu 3,0m – droga zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu (całkowita planowana szerokość drogi zmienna od 6,0m do 6,5m). |

### DZIAŁ III.

#### Przepisy końcowe.

**§ 34.** W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XXIV/174/16 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Adamowice, fragment miejscowości Gurba i fragment miejscowości Powązki (Dz. Urz. Woj. Maz. 2016 poz. 7264 z dnia 03.08.2016r.).

**§ 35.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Waldemar Suski**

---

<sup>[1]</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940

<sup>[2]</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVI/128/25  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 30 kwietnia 2025 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

**- wykup terenu pod drogi publiczne gminne**

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

**- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)**

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

**Kanalizacja:**

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

### **III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH**

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Waldemar Suski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/128/25

Rady Miejskiej w Mszczonowie

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**